22398/24
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO
REGISTRADO
16 JUL. 2024
ARCHIVO GENERAL
MESA DE ENTRADA
Folio
1
SECRETARIA DE GOBIERNO

Concejo Municipal
de Rosario

Palacio Vasallo
Puesta en Valor 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A
(N° 10.639)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Producción y Promoción del Empleo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 059/S.D.E.y E./2024 I.G., el cual expresa:

"Visto: El Expediente N° 13.691/2023/E, que solicita se evalúe la factibilidad de la creación de un parque logístico-industrial en las parcelas empadronadas catastralmente en la Sección 16ª, S/M, Gráfico 210 y en la Sección 17ª, S/M, Gráficos 5, 22, 32 y 33, enmarcado en el Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur, y

Considerando: Que la Ordenanza N° 6.492/97 "División y urbanización de tierras" que regula las subdivisiones y las urbanizaciones en el ámbito de la ciudad y la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico de los Cordones Perimetrales al Área Central" que establece los nuevos indicadores y mecanismos de gestión para orientar las acciones de subdivisión de tierra, urbanización, reconversión y construcción en el interior del sector de la ciudad que se dispone entre el Segundo Anillo Perimetral al Área Central y los límites del municipio.

Que la Ordenanza N° 10.139/20 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas" que fija las pautas para desarrollar los procesos de ordenamiento urbanístico vinculados a la producción.

Que el Anteproyecto de Ordenanza mediante el cual la Municipalidad de Rosario propone el Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur, contenido en el Mensaje N° 059/S.D.E. y E./2024 I.G.

Que dicho emprendimiento se enmarca dentro del mencionado Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur remitido a este cuerpo para su consideración y aprobación.

Que el sector presentado, según la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", se compone de dos áreas, una de carácter industrial (AT6-17) y la otra como parte de un Área No Urbanizable (AnU), comprendiendo en su totalidad una porción de terreno de aproximadamente 107 hectáreas.

Que está vigente la Ley Provincial N° 11.525 (y modificaciones) y el Decreto reglamentario 1.620/99 que establecen el marco regulatorio y las normas reglamentarias aplicables a los parques y áreas industriales de la provincia de Santa Fe.

MESA DE ENTRADA
Folio
2
SECRETARIA DE GOBIERNO

Que, actualmente, en la ciudad de Funes, en los predios linderos a nuestro municipio se encuentra ubicado un parque industrial de 260 hectáreas. En este marco, resulta oportuno analizar el pedido efectuado por la recurrente con la finalidad de resolver la vinculación entre las localidades de Funes, Pérez y Rosario, a través del cambio normativo promovido en el Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur.

Que, en relación a esto, la desafectación del dominio público de los trazados de las calles 1703 y 1705 responde al hecho de no mantenerse la continuidad de los mismos en la ciudad de Funes. Además, estos trazados corresponderían a calles internas del desarrollo contemplado en el presente Plan de Detalle.

Que la compensación resultante del cambio normativo será destinada, en gran parte, a atender las demandas existentes en este cuadrante vinculadas a servicios, equipamientos e infraestructuras. En este último caso resulta conveniente jerarquizar el Bv. 27 de Febrero para consolidar una vía de circulación estructural que pueda conectar los sectores industriales que se están desarrollando al oeste de nuestra ciudad con la Avenida Circunvalación, dentro del marco de la estrategia de integración metropolitana y de la estrategia de crecimiento logístico productivo del Plan Urbano Rosario 2030.

Que el uso predominantemente industrial en los sectores aledaños requiere la evaluación del área para adaptar la convivencia de estos agrupamientos industriales con el territorio rural y urbano, en armonía con el medio ambiente y con los núcleos urbanos.

Que se requiere la incorporación de una cortina forestal para los sectores industriales cerrados para contribuir a la regulación del clima, a la infiltración de agua de lluvia para la recarga de acuíferos, a la retención de partículas que transportan las corrientes de aire, a la atenuación del ruido y olores, a la absorción de dióxido de carbono y al impacto visual de las instalaciones y de esta manera mitigar los efectos no deseados en el área".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

PLAN DE DETALLE AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL - LOGÍSTICO N° 1

Artículo 1°.- Definición.

Se define como Plan de Detalle Agrupamiento Industrial - Logístico N° 1 al proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permite el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro de su ámbito de aplicación, enmarcado en el Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur.

Art. 2°.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de este Plan de Detalle (Anexo I. Plano I) comprende un sector de aproximadamente 107 hectáreas que involucra los siguientes inmuebles:

Sección Catastral 16ª, S/M, Gráfico 210.

MESA DE ENTRADA
Folio
3
SECRETARÍA DE GOBIERNO

Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 5.
Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 22.
Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 32.
Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 33.

Art. 3°.- Indicadores urbanísticos.

3.1. Indicadores urbanísticos sector 1.

El sector 1 comprende la parcela perteneciente a la sección Catastral 16ª, S/M, Gráfico 210 y está definido, según la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", como Área de Tejido 6-17 (AT6-17). Por lo tanto, deberá cumplir con las disposiciones establecidas para indicadores y usos de dicha área.

3.2. Indicadores urbanísticos sectores 2, 3 y 4.

3.2.1. Parcela origen y usos.

A todos los efectos derivados de la presente norma se considera parcela origen a la integración de todas las fracciones originales que constituyen las parcelas pertenecientes a la sección Catastral 17ª, S/M, Gráficos 5, 22, 32 y 33. La división parcelaria de la misma se realizará de acuerdo al proyecto general detallado en el Anexo I Plano II, donde los polígonos se definen, según los usos, de la siguiente manera:

Sector 2: sector abierto destinado a la instalación de usos industriales y depósitos Categorías A y B según el artículo 4.2. "Clasificación de Industrias y Depósitos" de la Ordenanza N° 10.139 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas".

Podrán establecerse industrias y depósitos Categoría C, previo informe ambiental favorable de las áreas técnicas municipales y de la Comisión Urbanística Productiva.

Usos no admitidos:

- Residencia que no esté vinculada a la actividad industrial.
- Educación que no esté vinculada a la actividad industrial.
- Culto.
- Salud.
- Cultura y esparcimiento (instalaciones deportivas, camping).

Sectores 3 y 4: en ambos sectores se desarrollarán dos agrupamientos industriales cerrados destinados a la instalación de usos industriales y depósitos Categorías A y B según el artículo 4.2. "Clasificación de Industrias y Depósitos" de la Ordenanza N° 10.139/13 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas". Podrán establecerse industrias y depósitos Categoría C, previo informe ambiental favorable de las áreas técnicas municipales y de la Comisión Urbanística Productiva.

Usos no admitidos:

- Residencia que no esté vinculada a la actividad industrial.
- Educación que no esté vinculada a la actividad industrial.
- Culto.
- Salud.
- Cultura y esparcimiento (instalaciones deportivas, camping).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente para los sectores 2, 3 y 4, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

MESA DE ENTRADA
Folio
4
SECRETARÍA DE GOBIERNO

3.2.2. División parcelaria interior.

Para el sector 2: se podrá dividir en lotes cuya superficie mínima deberá ser mayor o igual a mil (1.000m2) metros cuadrados y frente mínimo de veinte (20) metros. Se establece para este sector una servidumbre de jardín de diez (10) metros sobre las calles públicas y una servidumbre por deslinde parcelario de tres (3) metros.

Para el sector 3: se podrá dividir en lotes cuya superficie mínima deberá ser mayor o igual a mil (1.000 m2) metros cuadrados y frente mínimo de veinte (20) metros. Se establece para este sector una servidumbre de jardín de cinco (5) metros y una servidumbre por deslinde parcelario de tres (3) metros.

Para el sector 4: se podrá dividir en lotes cuya superficie mínima deberá ser mayor o igual a cinco mil (5.000) metros cuadrados. Se establece para este sector una servidumbre de jardín mínima de diez (10) metros sobre las vías de circulación de uso común y una servidumbre por deslinde parcelario de cinco (5) metros.

3.2.3. Factor de ocupación de suelo (FOS) y factor de impermeabilización de suelo (FIS).

Sectores 2, 3 y 4: se establece FOS 0,70 y FIS 0.80 por cada uno de los sectores. Cabe aclarar que los reservorios con cobertura vegetal (sin revestir) pueden computar para el cálculo del FIS como área permeable.

3.2.4. Altura Máxima.

Sectores 2, 3 y 4: se establece una altura máxima de dieciocho (18) metros para naves de carácter industrial y/o logístico. Respecto a los edificios complementarios se podrá admitir hasta quince (15) metros en caso de que el uso específico lo requiera.

3.2.5. Servidumbre de jardín y servidumbre por deslinde parcelario.

Las superficies afectadas por servidumbre de jardín solo podrán ser utilizadas para circulaciones internas, estacionamientos, playas de carga y descarga, cabinas de control de accesos, cámaras transformadoras de fuerza motriz y reductora de gas, instalaciones de servicios o espacios verdes forestados. No podrán ser utilizadas para perforaciones para la captación de agua, cámaras o piletas de tratamiento de líquidos residuales, tanques de reserva y/o combustible -bajo superficie o elevados- ni ningún otro uso que no esté enumerado en el párrafo anterior. Las servidumbres por deslinde parcelario serán tratadas como suelo absorbente con cobertura vegetal debiendo quedar un ancho libre de obstáculos de tres (3) metros mínimo para circulación en caso de emergencia.

3.2.6 Tolerancias.

Se establece una tolerancia del 5% aplicable a las dimensiones lineales y de superficies mínimas de los lotes y a la altura máxima de la edificación dispuestas para los sectores 2, 3 y 4.

Art. 4°.- Sistema vial. Supresión y desafectación de trazados (Anexo I. Plano III).

4.1. Suprímese y desaféctase del dominio público el trazado oficial de Calle 1703 de diez (10) metros de ancho, comprendido entre Camino Límite del Municipio al oeste y la prolongación de Camino El Charrúa al este, representado como camino público en el Plano Oficial del municipio del año 1915 e integrado a la estructura urbana reglamentada por el Plan Regulador y Código Urbano Decretos Nros. 34.318/1967 y 34.319/1967 y sus modificaciones.

MESA DE ENTRADA
Folio 5
SECRETARIA DE GOBIERNO

4.2. Suprímese y desaféctase del dominio público el trazado oficial de Calle 1705 de 21,55 metros de ancho, comprendido entre Camino Límite del Municipio al oeste y la prolongación de Camino El Charrúa al este, representado como camino público en el Plano Oficial del municipio del año 1927 e integrado a la estructura urbana reglamentada por el Plan Regulador y Código Urbano Decretos Nros. 34.318/1967 y 34.319/1967 y sus modificaciones.

4.3. Déjase establecido que las desafectaciones del dominio público de los trazados suprimidos en los artículos anteriores, así como sus posteriores transferencias al dominio privado quedan sujetas a la confección de los planos de mensura y al cumplimiento de los acuerdos de partes, así como a los distintos procedimientos administrativos que conllevan los correspondientes estudios de títulos e inscripciones registrales, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 5°.- Obligaciones del urbanizador.

5.1. Donación tierra para trazados públicos.

El urbanizador deberá donar las afectaciones correspondientes a los siguientes trazados oficiales vigentes y a aquellos creados en el ámbito del Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur, representados en el Anexo I. Plano III, a saber:

- Cochabamba, de veinte (20) metros de ancho oficial.

Afectación sujeta a mensura correspondiente al semiancho sur (10 metros) del tramo comprendido entre Camino Límite del Municipio al oeste y Camino El Charrúa al este.

- Bv. 27 de Febrero, de treinta y cinco (35) metros de ancho oficial.

Afectación sujeta a mensura correspondiente al semiancho norte (17.5 metros) del tramo comprendido entre Camino Límite del Municipio al oeste y Camino El Charrúa al este.

- Camino Límite del Municipio, de cuarenta (40) metros de ancho oficial.

Afectación sujeta a mensura correspondiente al completamiento del semiancho oeste (24.50 metros) del tramo comprendido entre colectora de Autopista Rosario - Córdoba al norte y Bv. 27 de Febrero al sur.

- Camino El Charrúa, de treinta (30) metros de ancho oficial.

Afectación sujeta a mensura correspondiente a la sumatoria de los distintos tramos comprendidos entre colectora de Autopista Rosario-Córdoba al norte y Bv. 27 de Febrero al sur (15m desde calle colectora a calle 1705; 48m/30m desde calle 1705 a Bv. 27 de Febrero).

5.2. Obligación de ejecutar las obras de infraestructura de los trazados oficiales.

Con la finalidad de garantizar la circulación vial perimetral a cada sector, el urbanizador deberá materializar la pavimentación de las vías de circulación perimetrales al emprendimiento, consolidando el Camino Límite del Municipio y Camino El Charrúa como ejes norte - sur y Cochabamba y Bv. 27 de febrero como ejes este - oeste de acuerdo con los perfiles definidos a fs. 43 por la Dirección General de Pavimentos y Calzadas en el Expediente N° 13.691/2023, pudiendo realizarse las mismas mediante hormigón o asfalto, en función del proyecto a ser presentado al Ejecutivo. Asimismo, se deberá consolidar la colectora a Autopista Rosario-Córdoba según los requerimientos estipulados por la Dirección Nacional de Vialidad.

MESA DE ENTRADA
Folio
SECRETARIA DE GOBIERNO

En una primera etapa se deberán materializar las siguientes vías de comunicación:

. Ejecución de colectora a Autopista Rosario-Córdoba entre Camino Límite del Municipio y Camino El Charrúa según lo estipulado por la Dirección Nacional de Vialidad.

. Ejecución de Camino Límite del Municipio entre colectora a Autopista Rosario-Córdoba y Bv. 27 de Febrero.

La materialización de las siguientes calles queda supeditada al desarrollo del sector y/o hasta que la Municipalidad lo considere necesario.

. Ejecución del semiancho de Bv. 27 de Febrero, calzada norte, entre Camino Límite del Municipio y Camino El Charrúa.

. Ejecución del semiancho de Camino El Charrúa, calzada oeste, desde colectora Autopista Rosario- Córdoba hasta Bv. 27 de Febrero.

. Ejecución de calle Cochabamba entre Camino Límite del Municipio y Camino El Charrúa. El urbanizador deberá asumir a su costo la ejecución de las obras de infraestructura de los trazados oficiales consignados en este Plan de Detalle.

5.3. Compensaciones por supresión de trazados.

Las supresiones del trazado establecidas en el Artículo N° 4 de la presente ordenanza se hará bajo condición resolutoria del pago de dichos trazados, valor que será determinado por la Dirección General de Fiscalización Urbanística perteneciente a la Secretaría de Planeamiento y el Colegio Profesional cuyos matriculados tengan competencia en la materia.

5.4. Compensación por mayor aprovechamiento urbanístico.

El urbanizador deberá afrontar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística solicitada tendiente a la subdivisión de suelo con destino al uso logístico - productivo según el Artículo N° 5 de la Ordenanza Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur, el que se establece en la suma de Pesos DOS MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS (2.208.943.400) monto equivalente a 22.907,71 m2 de pavimento a nivel definitivo.

Autorizada dicha recalificación urbanística, el emprendedor deberá cumplir con las condiciones que establece el Artículo N° 9.4. de la Ordenanza Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y acordadas por el urbanizador.

Esta contribución por Mayor Aprovechamiento se destinará a obras de infraestructura barrial en zonas priorizadas para lograr equidad urbana, como pavimento, construcción de equipamientos comunitarios, redes de servicios básicos, desagües, etc., o a la adquisición de tierras, priorizando los barrios próximos al desarrollo para integración socio urbana.

5.5. Provisión de infraestructura y servicios.

El urbanizador deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza N° 6.492/97 "División y urbanización de tierras". Sin perjuicio de ello, se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento. Los requisitos de infraestructura a exigir para las nuevas radicaciones serán acordes a las necesidades específicas de cada sector y a las características de su entorno inmediato.

MESA DE ENTRADA
Folio
SECRETARIA DE GOBIERNO

5.5.1. Sistema de evacuación de desagües pluviales.

El urbanizador deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel de exigencia solicitado por la Secretaría de Obras Públicas. Deberá verificarse el funcionamiento de toda la infraestructura existente en el entorno para recurrencias de 20 y 100 años o lo que indique la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Fe (SRH). En caso de detectarse riesgo de desbordes del Canal 4, los excedentes deberán conducirse hacia el cuerpo receptor interponiendo un almacenamiento a fin de mitigar el efecto de la aceleración del flujo.

El predio completo deberá contar con uno o más reservorios y un dispositivo, definido por la Dirección General de Hidráulica de la Municipalidad de Rosario, que limite el caudal pico correspondiente al sistema previo para 5 y 100 años de recurrencia. Los sistemas hidráulicos deberán tener en cuenta las condiciones interjurisdiccionales asumiendo un análisis con las características de Funes y Pérez, promoviendo desde el análisis proyectual convenios interjurisdiccionales que resuelvan los desagües pluviales en forma integral.

El sistema podrá complementarse con una regulación en cada nave a ejecutar. Estos reservorios individuales no resultarán suficientes para mitigar el efecto del desarrollo sin la ejecución de uno o más reservorios dispuestos previo a la descarga del sistema, ya que el efecto del conjunto no es la suma de los efectos de las partes. El drenaje interno deberá diseñarse para 5 años de recurrencia.

El cuerpo receptor de los desagües del predio será el Canal 4, Canal Gallego o Canales Cochabamba y Furlong. El Canal 4 descarga en el Arroyo Ludueña; el Canal Gallego, en el Emisario 10 - Conducto Avda. Calasanz; y los canales Cochabamba y Furlong, en el Emisario 10 - Conducto Avda. Mendoza. Deberá verificarse la conducción en los canales mencionados y realizar las obras necesarias para su correcto funcionamiento hasta descarga en el Arroyo Ludueña o Emisario 10, según la recurrencia que indique la SRH.

Deberá presentarse un proyecto hídrico que será analizado por la Dirección General de Hidráulica de la Municipalidad de Rosario en primera instancia y posteriormente deberá presentarse ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Fe, quien es la autoridad de aplicación de la legislación hídrica y dará la aprobación final del desarrollo.

5.5.2. Sistema de desagües cloacales.

Se pedirá la infraestructura necesaria para la radicación del emprendimiento y el nivel de exigencia será el compatible con el entorno.

5.5.3. Abastecimiento de agua.

Las obras para la provisión de agua respetarán las condiciones y especificaciones técnicas establecidas por la autoridad competente en la materia para la prestación del servicio de agua de uso sanitario y dependerán de sus características, del nivel de exigencia y del tipo de operación que se radique. En los sectores 1 y 2, al ser sectores abiertos, en el caso de existir una factibilidad negativa del servicio por la prestataria para la conexión a red, la provisión de agua se resolverá de manera autónoma a cargo de los futuros propietarios de cada lote.

5.5.4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Las obras para la provisión de energía eléctrica serán por servicio autónomo o por la instalación de la red de energía. Las especificaciones serán dadas por la Empresa Provincial de la Energía.

MESA DE ENTRADA
Folio
8
SECRETARIA DE GOBIERNO

5.5.5. Pavimentos.

En todos los casos en que sea exigible ejecutar obras en las calzadas, las características y especificaciones técnicas serán las que fije la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Municipalidad de Rosario. Se exigirá la vinculación con la trama de pavimentos de la ciudad mediante una estructura compatible con el uso a desarrollar.

5.5.6. Suministro de gas natural.

La provisión y/o extensión de la red de gas natural no será obligatoria para el emprendimiento. Sin perjuicio de ello, en caso de pretender ejecutar obras en tal sentido, será de acuerdo a la factibilidad y el proyecto de Litoral Gas o de la empresa que preste el servicio, o a las necesidades que tenga el emprendimiento en cuestión.

5.5.7. Alumbrado Público.

El urbanizador deberá cumplir con las exigencias de iluminación necesaria de acuerdo a los requerimientos establecidos por las oficinas técnicas municipales.

5.5.8. Condiciones para el espacio público.

Veredas: rige lo establecido en la Ordenanza N° 10.561/23 "Veredas y arbolado público" y los requerimientos que indique la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

Cercos: se construirán utilizando similar diseño y materialidad en todas las parcelas, con tejido, reja y/o cerco vivo. Se deberá forestar tanto el perímetro de los sectores 3 y 4, como el sector de las veredas de todo el emprendimiento con la finalidad de crear una cortina forestal.

Art. 6°.- Categorización ambiental. Forestación y parquización.

El proyecto de urbanización deberá ser sometido a categorización ambiental en los términos exigidos por el Decreto N° 0101/03, en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno. De acuerdo con el Artículo 11° de la Ley Provincial N° 11.525 y a la Ley Provincial N° 13.836 se fijarán las normas aplicables para los espacios de uso común y para los destinados a uso industrial exclusivo incluyendo la forestación de las calles perimetrales al Agrupamiento Industrial - Logístico.

Para la preservación del ambiente la Municipalidad de Rosario propondrá un sistema de espacios verdes con valores paisajísticos que mitiguen los efectos del asentamiento industrial y valorice el corredor Rosario-Funes.

Art. 7°.- Factibilidad hídrica.

El cambio de uso admitido en este Plan de Detalle estará supeditado a la aprobación de la factibilidad hídrica por parte de la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Santa Fe. Se deberá presentar un relevamiento planialtimétrico vinculado al Instituto Geográfico Nacional y un proyecto de los desagües internos de la obra.

Art. 8°.- Tratamiento de efluentes.

El urbanizador deberá efectuar las obras que resulten necesarias para la dotación de agua para uso sanitario y para la evacuación de efluentes cloacales sanitarios de manera que no representen riesgo para la salud pública, la protección de los recursos hídricos y el medio ambiente. En los sectores 1 y 2, al ser sectores abiertos, en el caso de existir una factibilidad negativa del servicio por la prestataria para la conexión a red, el tratamiento de efluentes se resolverá de manera autónoma a cargo de los futuros propietarios de cada lote. Dichas obras deberán

estar aprobadas por la autoridad competente. El costo de las obras a ejecutar estará a cargo del urbanizador. Toda empresa por radicarse en el emprendimiento, independientemente del sector y cuyas actividades y procesos produzcan efluentes industriales, dada la imposibilidad de prever la naturaleza de estos deberá cumplimentar el Artículo 21 de la Resolución N° 1.089/82 "Reglamento para el control del vertimiento de líquidos residuales". Queda prohibida la descarga al Arroyo Ludueña sin la autorización del Ministerio de Infraestructura y Transporte en forma excluyente.

Art. 9°.- Plazos.

Se establecen los siguientes plazos según el avance del proyecto:

9.1. El urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo de hasta doce (12) meses contados a partir de la sanción de la presente.

9.2. El cumplimiento de las obras de infraestructura y servicios a cargo del urbanizador podrá desarrollarse en distintas etapas compatibles con el desarrollo del emprendimiento, debiéndose especificar cuáles son las obras por ejecutar, plazo para su ejecución, modalidad de estas, y toda otra cuestión que se considere pertinente.

9.3. No se aprobarán y/o inscribirán los planos de mensura hasta tanto se complete la totalidad de las obras de infraestructura para cada sector.

9.4. No se otorgará permiso de edificación hasta tanto no se cumpla con las obligaciones del urbanizador definidas para cada sector. Se exigirá la ejecución de los trazados perimetrales de la urbanización según lo establecido en el punto 5.2. del presente texto.

9.5. Si en un plazo máximo de diez (10) años a partir de la aprobación del presente Plan de Detalle no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. Transcurrido el plazo y en caso de no haberse concretado la inscripción de la mensura, el municipio tratará los sectores 2, 3, y 4 como Área de Reserva según lo establecido en el Plan Especial de Integración Urbano Productiva Cuadrante Wilde Sur. En este caso, las compensaciones abonadas serán tenidas en consideración en la formulación de un nuevo proyecto normativo en la proporción que corresponda en cuanto a la mayor edificabilidad.

9.6. En caso de incumplimiento por parte del urbanizador, o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por obras similares o mediante la restitución de su costo por parte del urbanizador.

Art. 10°.- Los anexos gráficos que se detallan a continuación forman parte inescindible de la presente ordenanza:

Anexo I. Plano I. Ámbito de Aplicación.

Anexo I. Plano II. Sectorización.

Anexo I. Plano III. Trazados.

Art. 11°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

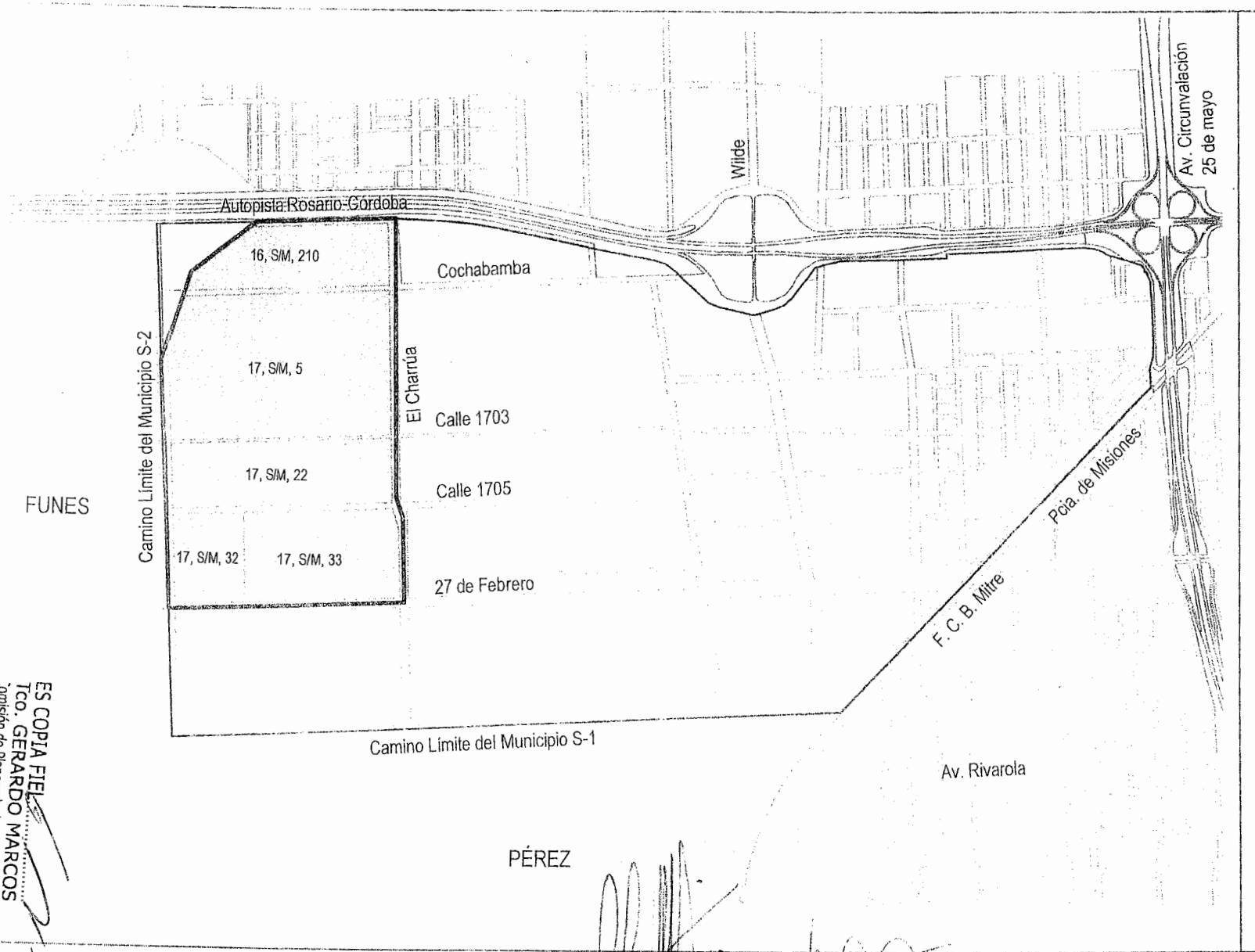
Sala de Sesiones, 4 de Julio de 2024.-

Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 271.254-I-2024 C.M. y 13.691-E-2023 D.E..

MESA DE ENTRADA
Folio 9
SECRETARIA DE GOBIERNO



ÁMBITO DE APLICACIÓN

ÁMBITO DE APLICACIÓN

ANEXO I, PLANO I

ES COPIA FIEL
Tco. GERARDO MARCOS
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

Municipalidad de Rosario

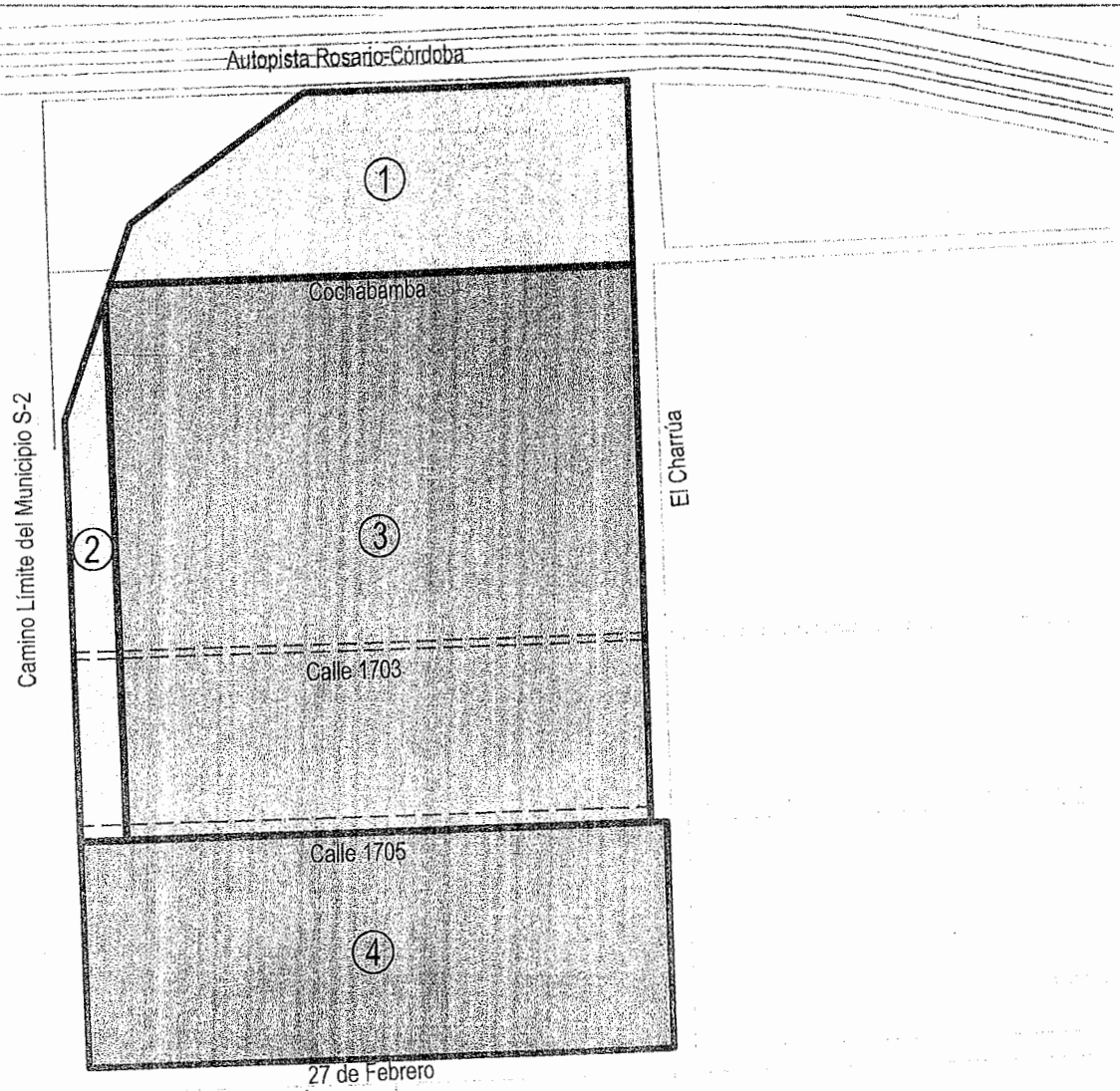
Dr. Leandro Lopergolo
Secretario
Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo
Municipalidad de Rosario

Lic. SEBASTIAN P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

MESA DE ENTRADA · SECRETARÍA DE GOBIERNO
Folio 10

PLAN DE DETALLE AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL LOGÍSTICO N°



SECTORIZACIÓN

1. ÁREA DE TEJIDO 6 (AT6 16 y 17) INDUSTRIAL
2. LOTEO INDUSTRIAL ABIERTO
3. PARQUE INDUSTRIAL CERRADO
4. PARQUE LOGÍSTICO CERRADO

=== TRAZADO OFICIAL A SUPRIMIR

ES COPIA FIEL
Tco. GERARDO MARCOS
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

Municipalidad de Rosario

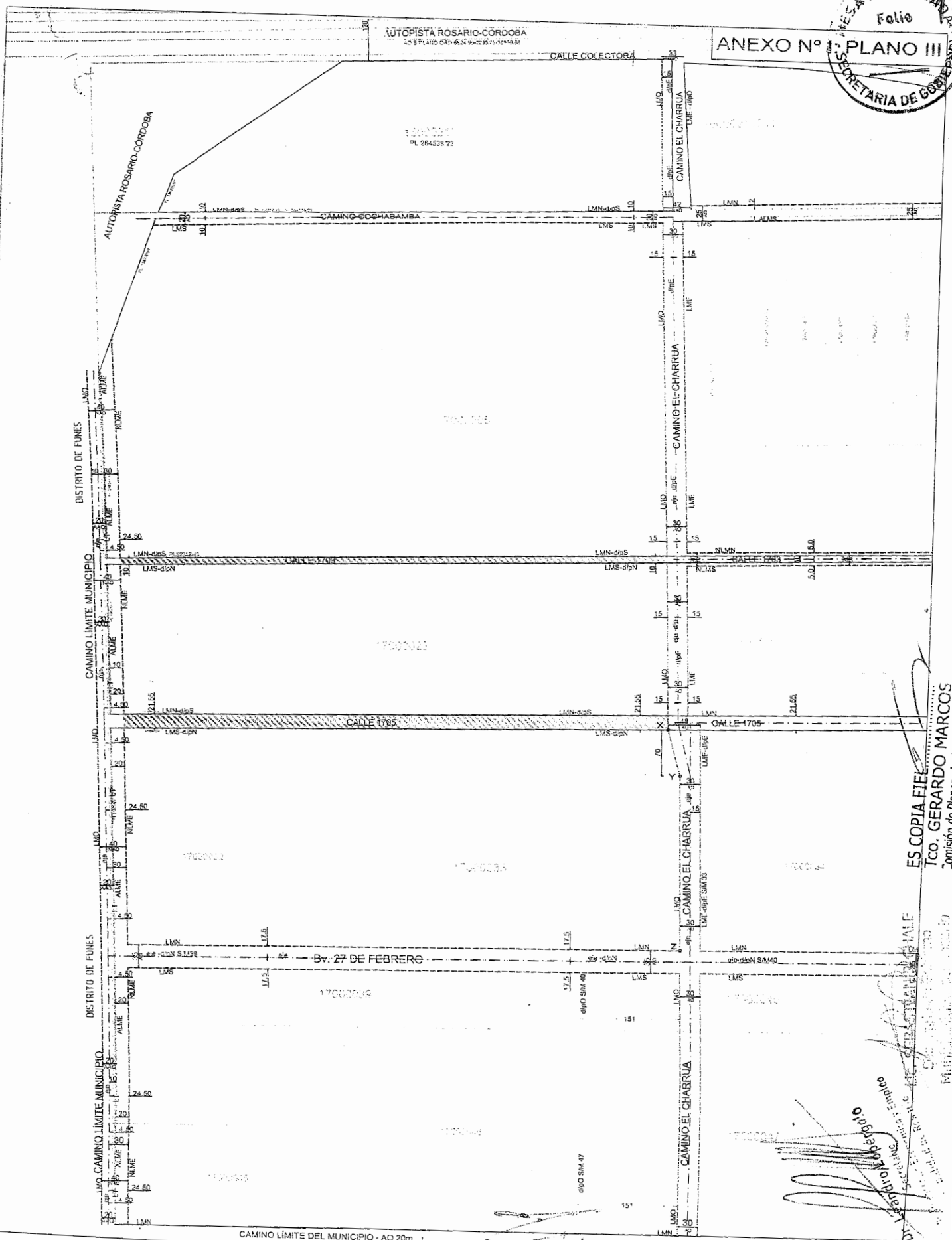
Dr. Leandro Lopergolo
Secretario
Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo
Municipalidad de Rosario

Lic. SEBASTIAN P. CIALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

ANEXO I - PLANO II

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

MESA DE ENTRADA SECRETARIA DE GOBIERNO Folio


ANEXO Nº I - PLANO III
MESA DE ENTRADA
Folio
SECRETARIA DE GOBIERNO
AUTOPISTA ROSARIO-CÓRDOBA
CALLE COLECTORA
AUTOPISTA ROSARIO-CÓRDOBA
CAMINO EL CHARRUA
CAMINO COCHABAMBA
CALLE 1708
CALLE 1703
CALLE 1705
Bv. 27 DE FEBRERO
DISTRITO DE FUNES
CAMINO LÍMITE MUNICIPIO
CAMINO LÍMITE DEL MUNICIPIO - AO 20m
ES COPIA FIEL
Tco. GERARDO MARCOS
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Municipalidad de Rosario
Secretaría de Planeamiento
AO: ANCHO OFICIAL
S/M: SEGÚN MENSURA
NAO: NUEVO ANCHO OFICIAL
LME: LINEA MUNICIPAL ESTE
TO: TRAZADO OFICIAL
TO INCORPORADO AL DOMINIO
TO NO INCORPORADO AL DOMINIO
TO A SUPRIMIR
TO A CREAR
Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario
MAYO
2024

Expte. Nº 22398/2024 C

Fs. 13

Ref. Ordenanza Nº 10.639

Rosario, "Cuna de la Bandera", 25 de julio de 2024.-

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico y dése a la Dirección General de Gobierno.

Dr. Leandro Lopergolo
Secretario
Sec. de Desarrollo Económico y Empleo
Municipalidad de Rosario

INTENDENCIA MUNICIPAL ROSARIO

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
SALIO
INTERVINO